Omaniku ootused Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsile

24.11.2026

Riigi osalemise põhjus Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsis (RKAS): riigi tegevust toetava kinnisvarakeskkonna tagamine keskselt, tõhusalt ja keskkonnasäästlikult.

RKAS-i omanik on riik ja osaluse valitseja Rahandusministeerium.

Oma tegevuses RKAS:

A. lähtub Riigikogus heaks kiidetud Eesti 2035 strateegiast[1] ja Kliimapoliitika põhialustest[2], Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud Riigi kinnisvarapoliitika põhimõtetest, valdkondlikest arengukavadest ja teistest poliitikadokumentidest[3], kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest[4] ning Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammist[5];
B. lähtub investeeringute kavandamisel riigi pikaajalisest investeeringukavast[6] ja peab kinni investeeringuprojekti eelarvest;
C. eelistab võimaluse korral taastuvate ehitusmaterjalide kasutust ja puitehituse lahendusi;
D. on aus, läbipaistev ja vähese bürokraatiaga, peab kinni lubadustest ja tähtaegadest, suunab kliente kulusäästlikkusele;
E. osutab teenuseid võrdse kvaliteedi ja pühendumusega, sõltumatult ja omandineutraalselt;
F. järgib vastutustundliku ettevõtluse põhimõtteid, vältides muuhulgas ärisuhteid Venemaa Föderatsiooni ja Valgevene Vabariigi ning nendega seotud äriühingutega.

I Valdkondlikud eesmärgid RKAS-ile:

1. **Pakkuda kinnisvarakeskkonda, mis toetab riigiasutuste tegevust, on optimaalsete elueakuludega, on kooskõlas valdkondlike strateegiate eesmärkidega ja aitab suurendada riigiasutuste kriisikindlust.**

   Strateegilised mõõdikud:
   a. tellijate ja kasutajate rahulolu pakutava teenusega – *soovitusindeksi sihtväärtus vähemalt 40%;*
   b. büroopinna kasutustõhusus – *sihttase investeerimisel on kuni 12 m² ja kasutuses olevatel pindadel keskmiselt kuni 16 m² büroopinda täiskoormusega töötaja kohta;*
   c. hoonete eluringi süsinikujalajälje suurus – *2028. aastaks on uute ehitatavate hoonete süsinikujalajälg kuni 25 kgCO_2/m² kohta ja renoveeritavatel hoonetel kuni 17 kgCO_2/m²;*
   d. EL energiatõhususe direktiivi ja EL hoonete energiatõhususe direktiivi eesmärkide täitmine;
   e. muud riigi kinnisvarapoliitika võtmenäitajad vastavalt mõõdikute rakendumisele.

2. **Olla strateegiline partner riigi kinnisvarapoliitika kujundamisel, riigi hoonestatud kinnisvarakeskkonna juhtimissüsteemi arendamisel ja riigieelarve protsessi sisendi andmisel ning ruumipoliitika ellu viimisel.**

   Strateegiline mõõdik:
   Kokkulepitud tegevuste täitmine tähtaegselt ja kvaliteetselt - *sihtväärtus 100%*

---

[1] Strateegia Eesti 2035
[2] Kliimapoliitika põhialused aastani 2050
[3] Nt Rohereformi tegevuskava 2023-2025, Ehituse pikk vaade 2035
[4] Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted
[5] Kinnitamise hetkel Vabariigi Valitsuse tegevusprogramm 2025-2027
[6] Riigi hoonestatud kinnisvara pikaajaline investeeringukava

3. **Olla targa tellijana[7] avaliku sektori eeskuju näitaja, kinnisvaravaldkonna innovatsiooni eestvedaja, parimate praktikate looja ja levitaja ning säästlike, tulevikukindlate ja paindlike kinnisvarakeskkondade kujundaja.**

   Strateegilised mõõdikud:
   a. tegevuskavas planeeritud innovatsiooni toetavate algatuste elluviimine;
   b. väärtuspõhiste ja alliansshangete osakaal;
   c. investeeringute planeerimisel vastavust kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele[8] – *sihtväärtus 100% asjakohastest investeeringutest on hinnatud.*

4. **Olla asjatundlik partner tarnijatele stimuleerides kestlikku turgu ja soodustades konkurentsi, et saavutada optimaalne hinna/kvaliteedi suhe ning riskide jaotus.**

   Strateegiline mõõdik:

   Tarnijasuhete soovitusindeks – *sihtväärtus vähemalt 50%.*

II Finantseesmärgid RKAS-ile:

5. Lähtuda majandustegevuse kavandamisel riigi eelarvestrateegia ja riigieelarve koostamisel RKAS-ile ainuaktsionäri otsusega seatavast valitsussektori eelarvepositsiooni mõju eesmärgist, netovõlakoormuse eesmärgist ning kinnisvarainvesteeringute mahu eesmärgist.

6. Tagada omakapitali tootlus võrreldaval tasemel samadel tegevusaladel turutingimustel tegutsevate ettevõtjate tootlusega, et vältida konkurentsimoonutusi ja riigiabi riski. RKAS lähtub oma tegevust kujundades ainuaktsionäri otsusega seatavast omakapitali hinnast ning tagab iga-aastaselt omakapitali tootluse vähemalt eelmise viie aasta keskmise omakapitali hinna tasemel. Kuna pakutavate teenuste tellijaks on valdavalt riik, on omaniku esmane ootus teenuste säästlikkus ja kvaliteet.

7. Tagada stabiilne omanikutulu ning iga-aastased dividendid vähemalt 25% puhaskasumist, võttes arvesse ettevõtte likviidsust, rahavooge, kapitalistruktuuri, laenulepingute tingimusi ja investeerimisvajadust.

8. Lähtuda majandustegevuse kavandamisel optimaalsest riskitasemest ja kapitalistruktuurist. Eesmärk on 5-aastases perspektiivis omakapitali osakaal tasemel 55-60% varade kogumahust (finantsplaanis mitte kajastuvaid aktsiakapitali sissemakseid arvestamata).

[7] Targa tellija põhimõtted

[8] Asjakohasel juhul hinnatakse ehitiste ja neid ümbritseva ruumi vastavust kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele Davosi ruumiloome kvaliteedisüsteemi hindamislehe, Euroopa uue Bauhausi juhiste või mõne muu analoogse metoodika alusel.